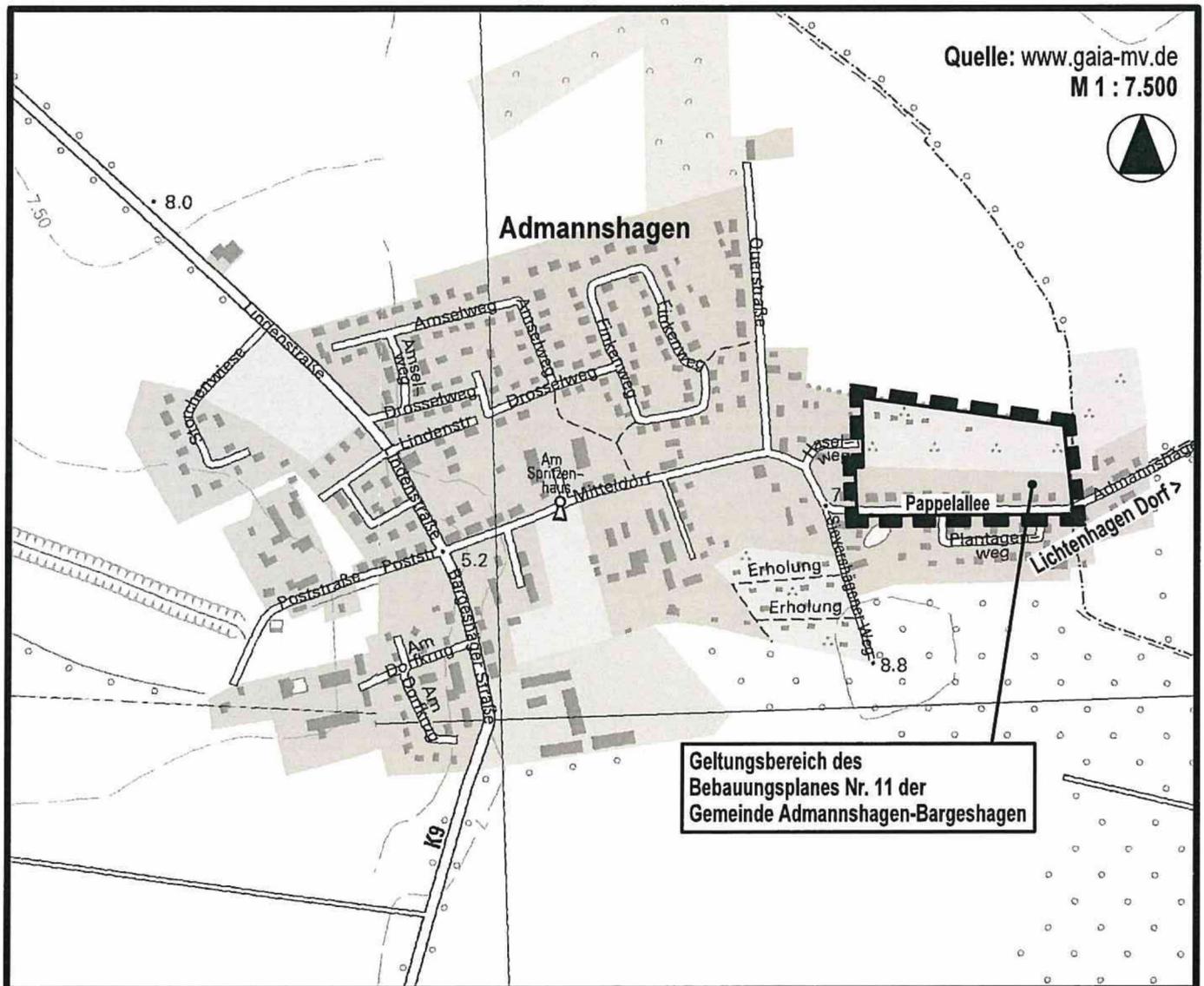


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN

FÜR DAS GEBIET "PAPPELALLEE" (NÖRDLICH DER PAPPELALLEE) IN ADMANNSHAGEN

IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB



B E G R Ü N D U N G

zur **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für das Gebiet „Pappelallee“ (nördlich der Pappelallee) in Admannshagen im Verfahren nach § 13 b BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	4
1.	Planungsgegenstand	4
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Lage und Größe des Plangebietes	5
1.4	Plangrundlage	5
1.5	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
1.6	Wesentliche Rechtsgrundlagen	5
2.	Planverfahren	6
2.1	Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	6
2.2	Verfahrensschritte/ Aufstellungsverfahren	8
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	10
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm	10
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	11
3.3	Flächennutzungsplan	12
3.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	13
4.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	13
4.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	13
4.2	Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale	14
4.3	Naturräumlicher Bestand	15
4.4	Grundwasser, Oberflächengewässer	16
4.5	Immissionsschutz	16
4.6	Technische Infrastruktur	17
4.6.1	Verkehrsinfrastruktur	17
4.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	18
4.7	Zollrechtliche Anforderungen	18
4.8	Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	18
5.	Inhalt des Bebauungsplanes	18
5.1	Städtebauliches Konzept	18
5.2	Variantenvergleich Erschließung	19
5.3	Begründung der Planfestsetzungen	21
5.3.1	Art der baulichen Nutzung	21

5.3.2	Maß der baulichen Nutzung	23
5.3.3	Stellung der baulichen Anlagen	24
5.3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	24
5.3.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	25
5.3.6	Größe der Baugrundstücke	25
5.3.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	26
5.3.8	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	26
5.4	Örtliche Bauvorschriften	27
5.4.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	27
5.4.2	Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze	27
5.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	27
5.5.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	27
5.5.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
5.5.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	29
6.	Ausgleichs- und Ersatzbelange	29
6.1	Gesetzliche Grundlagen	29
6.2	Baumbestand	30
6.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Rodungen	30
6.4	Zusammenfassung	38
6.5	Aussagen zum Artenschutz	39
7.	Ver- und Entsorgung	40
7.1	Wasserversorgung	40
7.2	Abwasserbeseitigung	40
7.3	Brandschutz/ Löschwasser	40
7.4	Elektroenergieversorgung	41
7.5	Gasversorgung	41
7.6	Telekommunikation	41
7.7	Abfallentsorgung	42
8.	Nachrichtliche Übernahmen	42
8.1	Bodendenkmale	42
8.2	Öffentliche Verkehrsfläche	42
9.	Hinweise ohne Normcharakter	43
9.1	Bodenschutz	43
9.2	Vorbeugender Gewässerschutz	43
9.3	Munitionsfunde	44
9.4	Gehölzschutzmaßnahmen	44
9.5	Artenschutzrechtliche Belange	44
9.6	Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeböten	45
10.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	45

10.1	Städtebauliche Auswirkungen	45
10.2	Auswirkungen auf den Verkehr	46
10.2.1	Erschließungsvariante	46
10.2.2	Verkehrsentwicklung	46
10.3	Auswirkungen der Planung auf Umwelt Natur und Landschaft	46
10.4	Kosten	49
10.5	Flächenbilanz	49

TEIL 2	Ausfertigung	50
---------------	---------------------	-----------

1.	Beschluss über die Begründung	50
2.	Arbeitsvermerke	50

TEIL 3	Anlagen	50
---------------	----------------	-----------

Anlage 1:	Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 17.12.2020.	50
-----------	---	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
------------------------------	--------------

Abb. 1:	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebietes	13
Abb. 2:	Darstellung des baulichen Bestandes,	14
Abb. 3:	Darstellung der Schutzansprüche	17

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
----------------------------	--------------

Tab. 1:	Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand	32
Tab. 2:	Flächenverteilung	49

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hatte bereits am 25.03.1998 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 gefasst. Zwischenzeitlich wurden andere Planvorhaben verwirklicht und es bestand die Überlegung das Planverfahren nicht zu führen. Eine zeitnahe Bebauung der Flächen ist nicht von allen Grundstückseigentümern zum derzeitigen Zeitpunkt vorgesehen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und die Gemeinde hat entschieden, diese Fläche entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Die Gemeinde möchte dem bestehenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken für den Eigenbedarf Rechnung tragen. Hierbei nimmt die Gemeinde private Belange von den Grundstückseigentümern zum Anlass, Baurechte zugunsten einer über mehrere Grundstücke reichenden Wohnnutzung neu zu schaffen. Die Belange privater Grundstückseigentümer stehen mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Entwicklung der Wohnnutzung im Ortsteil Admannshagen im Einklang. Die Planung ist somit erforderlich und trägt dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Segment des individuellen Eigenheimbaus Rechnung. Mit der Entwicklung der Fläche als Wohnstandort kann ein Beitrag zu Deckung der steten Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Eigenheimbau geleistet werden. Ziel ist es, entsprechend der umliegenden Bebauung hier ebenfalls die gewünschte kleinteilige Bebauungsstruktur planungsrechtlich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorzubereiten und in der straßenbegleitenden Grundstücksbereichen zu sichern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der genannten Zielstellung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf den rückwärtigen Grundstücken der Pappelallee zu schaffen. Die Fläche soll vorrangig zu Wohnzwecken mit einer kleinteiligen Bebauungsstruktur entwickelt werden. Die Fläche stellt sich derzeit als gärtnerisch genutzte Freifläche, zugehörig zu der bereits vorhandenen Bebauung an der Pappelallee dar.

Neben der gärtnerischen Nutzung ist die Fläche bereits in unterschiedlicher Ausprägung mit Gartenbungalows, Geräteschuppen und Nebengebäuden bebaut. Aufgrund ihrer Lage im unmittelbarem Siedlungsanschluss ist die Fläche städtebaulich geeignet, die bestehenden Ansiedlungsbegehren und dem daraus resultierenden Wohnbedarf Rechnung zu tragen. Siedlungsstrukturell bildet die Fläche derzeit wohngebundenen Freiraum für die bereits bestehende Wohnbebauung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer ergänzenden

Wohnbebauung zu schaffen, die nach den Maßgaben der vorhandenen Umgebungsbebauung erfolgen soll. Mit der Planung ist eine Fortführung der umgebenden, vorwiegend wohngeprägten Nutzungsstruktur beabsichtigt. Das städtebauliche Ziel besteht darin, eine Bebauungstiefe der Grundstücke in Anlehnung an den Haselweg zuzulassen und die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Bebauung freizuhalten, so dass ein Übergang in die freie Landschaft durch Gartenbereiche gewährleistet werden kann.

Die Erschließung der sogenannten Hinterliegergrundstücke (2. Reihe) ist über das jeweilige vordere Baugrundstück als sogenannte private „Pfeifenstielererschließung“ vorgesehen. Diese Grundstücke sollen über private Wohnwege, welche individuell festgelegt werden, erschlossen werden.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Admannshagen nördlich der Pappelallee und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: durch Gehölze und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten: durch die Gemeindegrenze zur Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen (das bebaute Grundstück Admannshäger Weg Nr. 9 im Ortsteil Lichtenhagen),
- im Süden: durch die Pappelallee,
- im Westen: durch die bebauten Grundstücke Pappelallee Nr. 1a, Mitteldorf Nr. 11 und Haselweg Nr. 6 und Nr. 8.

Die Größe des Plangebietes umfasst rund 2,75 ha. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Flurstücke 56/4, 56/5, 56/6, 56/7, 56/8, 56/9, 56/10, 56/11, 56/12, 56/13, 56/14, 56/18, 56/19, 56/20, 56/21, 56/22, 56/23, 56/24, 56/25, 56/25, 56/26, 56/27, 56/28, 56/29, und das Flurstück 59 teilw. der Flur 1, Gemarkung Admannshagen.

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen dient ein Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 im Höhensystem DHHN92 und dem Lagesystem ETRS89/UTM33, erstellt durch das Vermessungsbüros Dipl.-Ing (FH) Michael Krätschel Friedrich-Barnewitz-Straße 1, 18119 Warnemünde, mit Stand vom 24.04.2020.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen liegen die folgenden wesentlichen Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche -Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februra 2021 (BGBl. I S. 306).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2. Planverfahren

2.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Der Bebauungsplan soll nach den Vorschriften des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – aufgestellt werden. Mit dem 2017 in das Baugesetzbuch eingeführten Instrument des § 13b BauGB, wird den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, unter bestimmten Bedingungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB anzuwenden.

Nach § 13b BauGB gilt:

„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Die besonderen Voraussetzungen des § 13b BauGB werden in dem vorliegenden Fall erfüllt. Die zulässige Grundfläche i.S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt weniger als 10.000 m². Dies wird durch die Festsetzung einer

Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,2 im Bebauungsplan entsprechend geregelt. Auch unter Berücksichtigung einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wird der Schwellenwert von 10.000 m² nicht erreicht.

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet. Es erfolgt die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO mit differenzierten Festsetzungen zum Ausschluss von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgrund ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb und in den rückwärtigen Bereichen in unmittelbarer Angrenzung an den bebauten Siedlungsbereich der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen und schließt durch Wohnnutzung geprägte Bereiche mit ein. Die Erweiterungsfläche (sogenannte 2. Reihe) stellt eine Arrondierung und Erweiterung des vorhandenen Wohnstandortes dar und schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Mit der Umsetzung der Planung wird der Ortsteil Admannshagen nachverdichtet.

Die Erfüllung der Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden nachfolgend dargelegt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Der Bebauungsplan begründet somit keine die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Anlage 1, Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V).

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten). In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich in ca. 5,4 km Entfernung zum Plangebiet.¹ Es handelt sich um das GgB-Gebiet „Conventer Niederung“ (DE 1837-301-301). Aufgrund der großen Entfernung zu dem nächstgelegenen Schutzgebiet und der geringen Größe des Plangebietes bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet sind schädliche Umwelteinwirkungen bzw. schwere Unfälle die vom Gebiet selbst ausgehen, auszuschließen. Das Plangebiet liegt außerhalb der

¹ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, (Zugriff am 10.09.2020).

Einflussbereiche von Störfallanlagen; der Standort berührt keine Achtungs- oder Sicherheitsabstände von Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz. Damit ist nicht abzusehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Kumulation ist für Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, zu beachten. Eine Kumulation ist in diesem Fall nicht zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Prüfung zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann im Ergebnis festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren vollständig vorliegen und der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt werden kann. Die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange in die Planung einzustellen.

2.2 Verfahrensschritte/ Aufstellungsverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat bereits am 25.03.1998 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 gefasst. Zwischenzeitlich wurden andere Planvorhaben verwirklicht und es bestand bereits die Überlegung das Planverfahren nicht zu führen.

In der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr Umwelt- und Naturschutz der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen am 07.05.2018 wurde entschieden, das mit dem Aufstellungsbeschluss 25.03.1998 eingeleitete Planverfahren weiterzuführen. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Diese Möglichkeit besteht seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches am 13.05.2017. Zur Rechtsklarheit ist für das nunmehr zu führende Planverfahren nach § 13b BauGB ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zu fassen. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 im Verfahren nach § 13b BauGB gefasst und diesen ortsüblich bekannt gemacht.

Für Bebauungspläne die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, kann die Gemeinde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB von Verfahrenserleichterungen Gebrauch machen.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist nicht notwendig. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass die Verfahrenserleichterung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB keine Anwendung findet.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diese Regelung gilt auch für

Bebauungspläne nach § 13b BauGB. Die Belange von Natur und Landschaft sind dennoch in der Planung zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Die Gemeinde hat von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Amt Bad Doberan-Land, Bauamt, in der Zeit vom 14.01.2020 bis zum 28.01.2020 unterrichten und sich während dieser Frist zu dieser Planung äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 21.01.2020 erfolgt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.09.2020 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 11 gefasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte aufgrund der Einschränkungen durch die COVID-19-Pandemie für einen Zeitraum von 6 Wochen und somit vom 14.01.2021 bis einschließlich 25.02.2021 im Amt Bad Doberan-Land. Zusätzlich wurden der Inhalt der Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen unter www.amt-doberan-land.de für den Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung ins Internet eingestellt. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgern zu den Entwurfsunterlagen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 28.12.2020 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Verbände zu den Entwurfsunterlagen wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen am 26.04.2021 geprüft. Aufgrund der zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung war es erforderlich, eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 14.06.2021 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 11 gefasst. Die geänderten Planunterlagen lagen zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2021 bis einschließlich 02.08.2021 im Amt Bad Doberan-Land öffentlich aus. Zusätzlich wurden der Inhalt der Bekanntmachung über die erneute Auslegung sowie die nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen unter www.amt-doberan-land.de für den Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung ins Internet eingestellt. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgern zu den erneuten Entwurfsunterlagen während der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am 05.07.2021 von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zu den erneuten Entwürfen Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der

gemeindenachbarlichen Abstimmung wurden vier Stellungnahmen von den Nachbargemeinden abgegeben. Von den anerkannten Naturschutzverbänden wurden drei Stellungnahmen abgegeben.

Die Gemeindevertretung des Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat in der Sitzung am 20.09.2021 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und die Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Es ergeben sich Klarstellungen zur Art der baulichen Nutzung und zu der gewählten Erschließungsvariante. Dies führte nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen. Die Beschlussfassung für den Satzungsbeschluss wurde auf dieser Grundlage vorbereitet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat den Bebauungsplan Nr. 11 in ihrer Sitzung am 18.10.2021 als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele (**Z**) der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze (**G**) sind im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Admannshagen-Bargeshagen gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen befindet sich infrastrukturell im Einzugsbereich der Hansestadt Rostock und gehört im Stadt-Umland-Raum als direkte Umlandgemeinde zur Kernstadt Rostock und unterliegt gemäß Programmsatz 3.3.3 (2) und 3.3.3 (3) (**Z**) einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot.

In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist gemäß LEP-Programmsatz 4.2. (2) (**Z**) die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. In den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume kann in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbau Entwicklungskonzept des jeweiligen Stadt-Umland-Raumes. (LEP-Programmsatz 4.2. (3) (**Z**)).

Die Grundlage bildet der Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock, erste Fortschreibung vom Juni 2018 - Kapitel Wohnentwicklung (Leitlinien).

Der Innenentwicklung ist der Vorrang einzuräumen. In den Gemeinden sind gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) (**Z**) die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Die Planung entspricht den genannten Zielen und Grundsätzen des LEP M-V. Der geplante Standort befindet sich in direkter Angrenzung an die vorhandene Wohnbebauung und stellt sich derzeit als gärtnerisch genutzte Freifläche, zugehörig zu der bereits bestehenden Wohnbebauung an der Pappelallee dar und berücksichtigt das zulässige Maß der Eigenentwicklung.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R LVO M-V vom 22. August 2011) und durch das Raumentwicklungsprogramm Region Rostock-Fortschreibung des Kapitels 3.1.2 – Stadt-Umland-Raum vom 17. Dezember 2019 ausgeformt. Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Planung von Bedeutung.

In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion innerhalb des Stadt-Umland-Raumes Rostock ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen gemäß Landesraumentwicklungsprogramm 4.2.(2) auf den kommunalen Eigenbedarf zu beschränken (vgl. Raumentwicklungsprogramm Region Rostock 3.1.2 (3) **(Z)**). Die pauschale Beschränkung einer Zunahme des Wohnungsbestandes um höchstens 3 % wurde für den Stadt-Umland-Raum aufgehoben und es wird für den Zeitraum bis 2025 die Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung, Juni 2018, zugrunde gelegt. Mit der Fortschreibung des Kapitels Wohnentwicklung im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen (SUR-ER) sind für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen die Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017-12/2025 aufgezeigt. Der Gemeinde steht ein Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ von ca. 47 WE zu. Ein Entwicklungskontingent „Privilegierung“ steht der Gemeinde nicht zu.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen befindet sich im Mittelbereich Rostock/ Bad Doberan, welcher dem Oberbereich Rostock angehört ist. Das Mittelzentrum Bad Doberan schließt sich westlich an die Gemeinde an und das Oberzentrum Rostock liegt östlich der Gemeinde. Die Gemeinde befindet sich auf der Siedlungsachse Rostock-Bad Doberan (RREP MMR 4.1(4) **(G)**). Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dar. Das Gemeindegebiet ist umgeben von Tourismusentwicklungsräumen und Tourismusschwerpunkträumen. Die Gemeinde selbst liegt in keinem solcher Räume.

Die durch die Siedlungszäsuren bezeichneten Freiräume sind von Bebauung freizuhalten (RREP MM/R Programmsatz 4.1 (6) **(Z)**). Für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen befinden sich die festgelegten Siedlungszäsuren zwischen Admannshagen und Bargeshagen sowie zwischen Bargeshagen und Sievershagen. Die festgelegten Siedlungszäsuren werden mit der Planung berücksichtigt.

Die vorliegende Planung entspricht den genannten Zielen und Grundsätzen des RREP MM/R. Die geplante bauliche Entwicklung soll in direkter Angrenzung an die Siedlungslage erfolgen. Es werden derzeit als gärtnerisch genutzte Freiflächen, zugehörig zu der bereits bestehenden Wohnbebauung an der Pappelallee in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich des

Bebauungsplanes gehört zum Siedlungskörper der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen im Ortsteil Admannshagen.

Mit der vorliegenden Planung kann die Gemeinde im Segment des individuellen Eigenheimbaus maximal 11 neue Wohneinheiten realisieren. Weitere Planungen der Gemeinde zur Entwicklung von Wohnbaustandorten für den individuellen Eigenheimbau sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht in Aufstellung. Mit der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 wurde die zulässige Eigenentwicklung für alle Umlandkommunen abgestimmt. Der Wohnungsbau für die Gemeinde orientiert sich damit ausschließlich am Eigenbedarf. Der Gemeinde steht ein Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ von ca. 47 WE für den Zeitraum 01/2017-12/2025 zu. Die Gemeinde hat der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens gemäß Gemeindevertreterbeschluss zugestimmt. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat mit dieser Planung keine Überschreitung der Eigenbedarfsentwicklung vorgenommen, sondern unterschreitet den vorgegebenen Entwicklungsrahmen. Die Kapazitäten sind in der Gemeinde entsprechend den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung umsetzbar.

Die landesplanerischen Stellungnahmen vom 12.02.2020, 20.01.2021 und 05.08.2021 zu diesem Bebauungsplan der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen gehen nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange von einer Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung aus.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 und der rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 29.11.2013. Dieser stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche W/7 ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

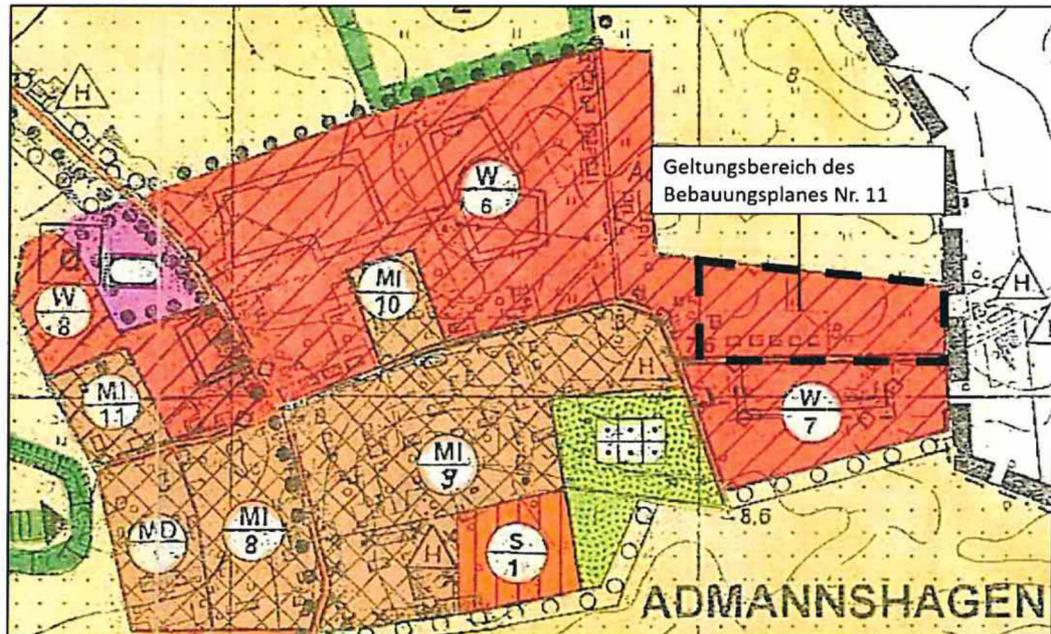


Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebietes

3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen verfügt nicht über einen Landschaftsplan. Im gutachterlichen Landschaftsrahmenplan ist die Fläche als Bereich mit deutlichen Defiziten an vernetzten Landschaftsbestandteilen dargestellt. Das Landschaftsbild wird mit gering bis mittel bewertet und besitzt eine Schutzwürdigkeit derselben Stufe. Eine Strukturanreicherung in der Landwirtschaft ist vorgesehen.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Ziele der übergeordneten Planungen. Insbesondere das Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt. Landwirtschaftliche Flächen werden mit der Planung nicht in Anspruch genommen.

4. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Admannshagen an der Gemeindegrenze zu der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen. Das Plangebiet ist straßenbegleitend zur Pappelallee mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die Gebäude verfügen über einen hohen Sockel, ein darüberliegendes Geschoss und flachgeneigte Dächer. Die jeweiligen dazugehörigen rückwärtigen Grundstücksbereiche werden überwiegend gärtnerisch genutzt.

Genutzt werden die Flächen hauptsächlich als Wiese mit einem geringen Anteil an Gartenland. In den Wiesenflächen stehen vereinzelt Obstbäume und Koniferen. Die Abgrenzung der einzelnen Grundstücke ist durch Zäune oder Hecken bis an den hinteren Grundstücksrand gegeben. Die Zäune sind teilweise mit Koniferenhecken und Laubgehölzen bepflanzt. Neben der

gärtnerischen Nutzung ist die Fläche bereits in unterschiedlicher Ausprägung mit Gartenbungalows, Geräteschuppen und Nebengebäuden bebaut. Teilweise sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Garagen mit ihren Zufahrten vorhanden.

Die Darstellung des baulichen Bestandes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Eine Änderung des baulichen Bestandes von 2015 bis zum heutigen Zeitpunkt ist nicht erfolgt.

Nördlich werden die Flächen des Plangebietes durch vorhandenen Baumbestand begrenzt und daran schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Verkehrsflächen der Straße Pappelallee begrenzt. In südliche, westliche und östliche Richtung schließt sich mehrheitlich freistehende Wohnbebauung in offener Bauweise als ein- bis zweigeschossige Bebauung an.

Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung dominiert die Wohnnutzung. Vereinzelt sind nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe innerhalb des Siedlungsbereiches integriert. Als nahegelegene soziale Einrichtung befindet sich die Begegnungsstätte für Kinder, Jugendliche und Senioren in der Straße Mitteldorf.



Abb. 2: Darstellung des baulichen Bestandes, (Quelle Planungsbüro Mahnel Februar 2015)

Die vorhandene Straße Pappelallee befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen und wurde entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes realisiert. Die öffentliche Verkehrsfläche wurde nachrichtlich übernommen. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 gelten unverändert fort.

4.2 Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale

Das Gelände im Plangebiet stellt sich als relativ eben dar. Die Geländeoberfläche liegt nach der Höhenvermessung zwischen ca. 7,60 m ü. NHN im DHHN92 und 8,40 m ü. NHN im DHHN92.

Entsprechend der geomorphologischen Entstehung wird der pleistozäne Untergrund im Plangebiet durch den Geschiebemergel der Weichselgrundmoräne bzw. lokal auftretende Decksande bestimmt. Im Plangebiet ist überwiegend mit Geschiebelehm und -mergel zu rechnen.

Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock im Plangebiet nicht bekannt.²

4.3 Naturräumlicher Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die straßenbegleitende Bestandsbebauung nördlich der „Pappelallee“ mit den vorhandenen Zufahrten und den rückwärtigen Gartengrundstücken mit vorhandenem baulichem Bestand als Gartenbungalows, Geräteschuppen und Nebengebäuden. Der rückwärtige zur Bebauung vorgesehene Bereich wird überwiegend gärtnerisch genutzt. Geschützte Bäume oder sonstige landschaftsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden. Für das Landschaftsbild besitzt die Fläche keine besondere Bedeutung.

Die rückwärtigen Gartengrundstücke werden durch Siedlungshecken, Einzelbäume, Baumgruppen bzw. Siedlungsgehölze zur freien Landschaft hin abgegrenzt. Dahinter, in nördliche Richtung, schließt sich eine ackerbaulich genutzte Fläche an. Das Plangebiet grenzt im Osten, Süden und Westen an vorhandene Siedlungsbereiche (Wohnbebauung, Gartengrundstücke) an.

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sind keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungslage der Gemeinde besteht eine anthropogene Vorbelastung der Flächen, insbesondere durch die angrenzenden baulichen Nutzungen. Es ist innerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Flächen mit einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs zu rechnen. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten. Die Habitatfunktion für die potenziell vorkommenden Arten wird bei Umsetzung der Planung erhalten. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

Mit Rastvögeln ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der Nähe zur bestehenden Bebauung nicht zu rechnen.

Aufgrund der strukturarmen naturräumlichen Ausstattung und der anthropogenen Vorbelastung und Nutzung des Gebietes ist nicht mit einem Vorkommen von Arten der Anhänge IVa und IVb der FFH-Richtlinie zu rechnen.

² Landkreis Rostock, untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 31.01.2020.

4.4 Grundwasser, Oberflächengewässer

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet ohne nutzbares Grundwasser. Ein Grundwasserleiter ist nicht vorhanden.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Das nächst gelegene Oberflächengewässer befindet sich nördlich in ca. 380 m Entfernung vom Plangebiet. Südlich des Plangebietes und der Ortslage Admannshagen befindet sich der Schmarler Bach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

4.5 Immissionsschutz

In ca. 1000 m Entfernung westlich der Ortslage Admannshagen befindet sich das Windeignungsgebiet „Admannshagen“ (RREP MM1) mit fünf im Bestand vorhandenen Windenergieanlagen. Nördlich des Plangebietes in ca. 950 m Entfernung befindet sich die Sportschießanlage Lichtenhagen des Schützenvereins Lichtenhagen 1992 e.V.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg weist in seiner Stellungnahme³ darauf hin, dass bezüglich dieser Anlagen zu berücksichtigen ist, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden kann. Durch die Windenergieanlagen kann es zudem zu Schattenwurf kommen.

Der Ortsteil Admannshagen befindet sich innerhalb der Einflussbereiche der o.g. genehmigten Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Die Lage des Plangeltungsbereiches zeigt, dass an die im Bestand vorhandenen genehmigten Anlagen nach BImSchG jeweils dichter gelegene Wohnbebauungen im Bestand vorhanden sind, so dass diese den Maßstab für das Rücksichtnahmeerfordernis bilden. Hierbei handelt es sich um Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes.

Aufgrund der bestehenden Immissionssituation ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet unzumutbaren Immissionen ausgesetzt wird. Die Gemeinde geht davon aus, dass die genehmigten Anlagen bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem Ortsteil Admannshagen berücksichtigen und dass die bereits vorhandenen schützenswerten Nutzungen im Rahmen der erteilten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen vollumfänglich berücksichtigt wurden. Mit der Planung rückt die schützenswerte Nutzung nicht näher an die genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG heran, als schützenswerte Nutzungen bereits im Bestand vorhanden sind. Die Planung begründete ursprünglich in Teilbereichen jedoch den Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes.

Für die ca. 950 m nördlich des Plangebietes gelegene Sportschießanlage Lichtenhagen kann in Auswertung der gutachterlichen Berechnungen, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg zur Verfügung gestellt wurden, dargestellt werden, dass die Schutzansprüche eines

³ Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Stellungnahme vom 17.02.2020.

reinen Wohngebietes nicht gewährleistet werden können. Am gutachterlich bestimmten Immissionsort IO3, der sich in ca. 380 m Entfernung von der Plangebietsgrenze und den damit schutzwürdigen Aufenthaltsbereichen und Gartenbereichen befindet, werden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten, jedoch nicht wesentlich unterschritten, so dass nicht sicher davon ausgegangen werden kann, dass die Immissionsrichtwerte für ein reines Wohngebiet im rückwärtigen Bereich des Bebauungsplanes gewährleistet werden können.

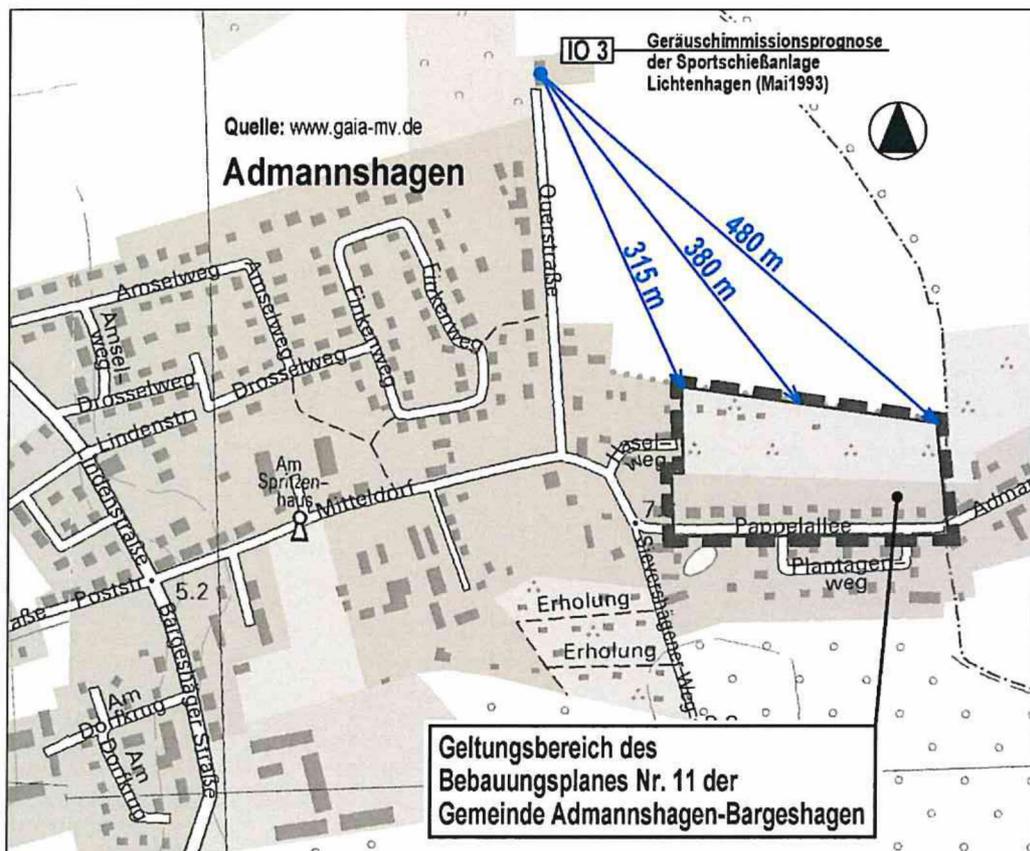


Abb. 3: Darstellung der Schutzansprüche

Die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist stets ein zu berücksichtigender Belang und kann nur über die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sichergestellt werden. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes stellen sich für die Gemeinde keine Nutzungskonflikte dar. Die im Bestand vorhandenen genehmigten Anlagen nach BImSchG befinden sich jeweils dichter an vorhandener Wohnbebauung, als die geplante Wohnbebauung, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan realisiert werden kann.

4.6 Technische Infrastruktur

4.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist über die Pappelallee an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die nächstgelegene Straße, die das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz anbindet, ist die Lindenstraße (K 9).

In fußläufiger Entfernung (ca. 300 m) befindet sich die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle mit einer Direktanbindung an die Hansestadt Rostock und die Stadt Bad Doberan mit dem zugehörigen Amtssitz.

4.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Pappelallee und wird über diese medientechnisch erschlossen.

4.7 Zollrechtliche Anforderungen

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollIVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Es besteht ein Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollIVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

4.8 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Pappelallee befindet sich als öffentliche Verkehrsfläche im Eigentum der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen. Alle anderen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum. Das Gebiet hinter der straßenbegleitenden Wohnbebauung befindet im privaten Eigentum der Eigentümer der straßenbegleitenden Gebäude.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliches Konzept

Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ergänzung der Bebauung in der sogenannten 2. Reihe in der Pappelallee. Die 1. Reihe der Bebauung ist durch ihre vorhandenen Gebäude prägend. Entsprechend der umliegenden Bebauung sollen in der sogenannten 2. Reihe ausschließlich freistehende Einzelhäuser mit maximal einer Wohnung je Wohngebäude entstehen. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen wurden abgestimmt auf die Lage im Randbereich der Ortslage und damit zum Übergang in die freie Landschaft.

Zunächst bestand die Absicht darin, einer privaten Anforderung Rechnung zu tragen und auf die Bebauung eines Grundstücks zu verzichten. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Gleichbehandlung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und des städtebaulichen Konzeptes wird eine gleichartige Nutzungsmöglichkeit für alle Grundstücke vorbereitet. Alle Grundstücke erhalten die Möglichkeit auf dem hinteren Grundstücksteil eine Ergänzungsbebauung vorzunehmen und die damit verbundene Erschließung individuell zu regeln.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat sich bewusst für dieses der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept entschieden. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange wurde der Gemeinde durch den Landkreis empfohlen, die Erschließung über eine öffentliche Straße zu sichern oder wenn es sich nicht realisieren lässt, die Planung aufzugeben⁴. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hält an ihrer Planungsabsicht und den Planungszielen fest.

Die Varianten für die verkehrliche Erschließung wurden umfassend betrachtet.

5.2 Variantenvergleich Erschließung

Variante 1:

Die Grundstücke sind über die Pappelallee an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die rückwärtigen Grundstücke können ebenso über eine private Zufahrt von der Pappelallee erschlossen werden. Die Gemeinde verzichtet auf die Festsetzung der Lage der privaten Erschließung für die rückwärtigen Grundstücke. Diese Grundstücke sollen über private Wohnwege, welche individuell festgelegt werden, erschlossen werden. Damit wird dem einzelnen Grundstückseigentümer eine bessere Variabilität für die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks eingeräumt.

Unter Berücksichtigung der besonderen Spezifik, die Eigentümer der Vorderliegergrundstücke (1. Reihe) sind Anlassgeber für die bauliche Entwicklung der Hinterliegergrundstücke (2. Reihe) und gleichzeitig Grundstückseigentümer der Hinterliegergrundstücke. Es handelt sich bei den Baugrundstücken nicht um unterschiedliche Grundstückseigentümer, sondern um einen Grundstückseigentümer. Die Gemeinde geht aufgrund der Eigentümergeleichheit davon aus, dass eine verträgliche Nutzungsnachbarschaft entstehen wird. Für die Erschließung der rückwärtigen Teilflächen (Hinterliegergrundstücke) ist eine Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche oder eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich, da das Grundstück insgesamt (bestehend aus zwei Flurstücken) bereits über eine geeignete Anbindung an die öffentliche Straße verfügt. Die durch die Planung bevorteilten Grundstückseigentümer haben sich bewusst für diese Erschließungsform entschieden. Die Grundstückseigentümer der Vorderliegergrundstücke gehen davon aus, dass eine unzulässige Beeinträchtigung ihrer Grundstücke nicht erfolgen wird. Aufgrund der Eigentümergeleichheit der Vorder- und Hinterliegergrundstücke ist nicht mit einem Scheitern der privaten Erschließung zu rechnen, da in der Regel dann eine Bebauung des Hinterliegergrundstücks nicht erfolgen wird. In diesem Fall kann die Gemeinde bei Realisierung der Planung darauf vertrauen, dass der Grundstückseigentümer dem künftigen Eigentümer des rückwärtigen Grundstücks (Hinterliegergrundstück) im Falle einer Grundstücksteilung auch für die Benutzung und Bebauung des Hinterliegergrundstücks die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einräumt.

Im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes dürfen gemäß § 19 Abs. 2 BauGB keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, d.h. die durch eine Teilung entstehenden Grundstücke müssen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend bebaubar sein und über einen Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche Pappelallee verfügen.

⁴ Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung, Stellungnahme vom 20.02.2020

Variante 2:

Errichtung einer öffentlichen Straße in Verlängerung des Haselweges zur verkehrlichen Anbindung der Grundstücke in der 2. Reihe. Der Haselweg ist in seiner Anbindung an die Pappelallee und dem vorhandenen Straßenquerschnitt nicht geeignet, den zusätzlichen Anliegerverkehr von dann 22 Einfamilienhausgrundstücken aufzunehmen. Diese Erschließungsvariante – Verlängerung des Haselweges mit Wendeanlage oder als Ringstraße mit Anbindung an die Pappelallee würde für den Ortsteil Admannshagen unter Berücksichtigung der Ortsrandlage des Plangebietes zu einer städtebaulich und ortstypischen Bebauungsverdichtung mit einer sogenannten 3. Reihe führen. Dies wäre insbesondere mit dem Verzicht der in der Ortsrandlage typischen rückwärtigen Gartenbereiche verbunden. Eine öffentliche Erschließungsstraße in Verlängerung des Haselweges hätte zudem eine erhebliche zusätzliche Versiegelung von Flächen gegenüber der derzeit zulässigen Flächenversiegelung zur Folge. Die in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zum Erhalt festgesetzten Bäume wären als künftig fortfallend zu berücksichtigen und auszugleichen. Der Übergang in die freie Landschaft wäre beeinträchtigt und würde zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen. Das ist nicht das städtebauliche Ziel der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen.

Variante 3:

Eine andere Führung der Erschließungsstraße, z.B. entlang der rückwärtigen Gartenbereiche ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht darstellbar. Eine beidseitige Anbindung der Baugrundstücke an eine öffentliche Erschließungsstraße ist unter Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit stets beachtlich. Das wäre in diesem Fall nicht gegeben. Darüber hinaus wäre für eine beidseitige verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke an die Erschließungsstraße eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen notwendig. Eine Flächeninanspruchnahme über die durch die gärtnerische Nutzung hinaus anthropogen vorgeprägten Flächen ist nicht das städtebauliche Ziel der Gemeinde. Eine Arrondierung der Ortslage wie mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgenommen, ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde.

Fazit:

Die Gemeinde verzichtet auf die Herstellung einer öffentlichen Straße. Für eine die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer belastende Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke in Verlängerung des Haselweges besteht kein Erfordernis. Hier wird der individuellen und selbstbestimmten Lösung des jeweiligen Grundstückseigentümers der Vorrang vor einer rückwärtigen öffentlichen Erschließungsstraße eingeräumt. Diese Variante berücksichtigt auch jene Grundstückseigentümer die eine rückwärtige Bebauung erst zu einem späteren Zeitpunkt oder nicht anstreben. Es stehen hier geeignete und den Privaten weniger belastende Mittel zur Verfügung, die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke zu sichern.

Für die Realisierung einer öffentlichen Erschließungsstraße ist die Inanspruchnahme von allen privaten Grundstücksflächen gleichzeitig erforderlich. Eine kurzfristige Umsetzung der Planung und die Sicherung von Baugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung könnte bei dieser Variante kurzfristig nicht gewährleistet werden, weil nicht alle Grundstückseigentümer

sofort die Bebauung beabsichtigen. Die von der Gemeinde favorisierte Erschließung stellt für die Gemeinde die erschließungsökonomisch eindeutig günstigere Variante, auch unter dem Gesichtspunkt des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, dar.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat sich unter Berücksichtigung und Abstimmung mit den Betroffenen bewusst für das Konzept mit einer individuellen Anbindung an die Pappelallee entschieden. Insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Verfügbarkeit von Flächen und der Realisierung der Bauvorhaben auf den einzelnen Grundstücken wird von der Variante einer öffentlichen Straße abgesehen. Die Gemeinde unterstützt das Konzept der privaten Antragsteller jeweils auf dem eigenen Grundstück im hinterliegenden Bereich eine Bebauung vorzusehen.

Die von der Gemeinde favorisierte Erschließungsvariante der Hinterliegergrundstücke über die dazugehörigen Vorderliegergrundstücke ist auf den Eigenbedarf in der Gemeinde ausgelegt und berücksichtigt die Eigenentwicklung und die jeweiligen privaten Belange vollumfänglich. Die Herstellung einer öffentlichen Erschließungsstraße in Verlängerung des Haselweges würde zwangsläufig bei wirtschaftlicher Betrachtung (beidseitige Bebauung) zu einer Erhöhung der Bebauungsmöglichkeiten führen. Es würden ca. 22 Eigenheimbauplätze planungsrechtlich vorbereitet werden können. Damit wäre das Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen überschritten und die Planung würde den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen. Darüber hinaus stehen die Belange der Hansestadt Rostock, einer über den Eigenbedarf hinaus gehenden Ausweisung von Bauplätzen, entgegen.

5.3 Begründung der Planfestsetzungen

5.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Mit dem Bebauungsplan wird maßgeblich das Ziel verfolgt, in Anlehnung an die angrenzenden Siedlungsstrukturen die rückwärtigen Grundstücke für eine Bebauung mit Einzelhäusern in der sogenannten 2. Reihe vorzubereiten. Zur Sicherung des vorhandenen Bestandes hat die Gemeinde sich entschieden, die vorhandene straßenbegleitende Bebauung innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets zu berücksichtigen. Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche (2. Reihe) war zunächst ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Plangeltungsbereiches im Einwirkungsbereich der Sportschießanlage des Schützenvereins Lichtenhagen e.V. können die Schutzansprüche eines reinen Wohngebietes in den rückwärtigen Grundstücksbereichen nicht vollständig gewährleistet werden.

Die Gemeinde hält an der Entwicklung des Standortes fest, da es sich um die Bereitstellung von Baugrundstücken für den Eigenbedarf in der Gemeinde handelt. Für die Entwicklung des Standortes wird nunmehr in Einheit mit dem Vorderliegergrundstück ein allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes steht in Übereinstimmung mit den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten

südlich der Pappelallee. Der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes führt zu keinen Nutzungskonflikten mit im Bestand vorhandenen und genehmigten Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz. Für das allgemeine Wohngebiet wird aufgrund der individuellen Erschließungsvariante und der ortsspezifischen Gegebenheiten eine Modifizierung der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes vorgenommen.

Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus den Teilgebieten WA1 (Vorderliegergrundstück) und WA2 (Hinterliegergrundstück). Zur Beurteilung, ob die allgemeine Zweckbestimmung eines Baugebietes gewahrt ist, ist grundsätzlich auf das gesamte Baugebiet nach § 1 Abs. 2 BauNVO abzustellen. Diese Betrachtungsweise schließt nicht aus, dass eine räumliche Zuordnung bestimmter Nutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes vorgenommen werden darf. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Aufgrund der besonderen Spezifik des Plangebietes, die in der Eigentümergeleichheit des Vorder- und Hinterliegergrundstücks besteht und nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Wohngebäude, hier gemäß Planungsanlass insbesondere zur Deckung des Eigenbedarfs der Grundstückseigentümer der Vorderliegergrundstücke zulässig sind, bleibt die Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes in seiner Gesamtheit gewahrt.

Für die im Siedlungsbereich vorhandene straßenbegleitende Wohnbebauung (Teilgebiet WA1) werden zur Sicherung des Bestandes und für Entwicklungsmöglichkeiten, die in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen berücksichtigt. Es werden lediglich die Nutzungen, die ein absehbar erhebliches Verkehrsaufkommen erzeugen können, ausgeschlossen. Aus diesem Grund werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Das Plangebiet ist durch eine Anliegerstraße innerhalb einer Tempo 30-Zone erschlossen, so dass der zu erwartende Kundenverkehr bei einer Zulässigkeit der v.g. Betriebe (die ausgeschlossen werden) zu einer übermäßigen verkehrlichen Belastung der Pappelallee und damit verbunden zu unerwünschten Lärmbelastungen nicht nur für das Plangebiet selbst, sondern auch für das direkt südlich an die Pappelallee angrenzende Wohngebiet führen würde und die vorhandene Wohnbebauung beidseits der Pappelallee beeinträchtigt werden könnte. Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen sind stets mit Kundenverkehr verbunden. Hiervon können Störungen der Wohnnutzungen ausgehen, die unerwünscht sind. Zudem ist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Erschließungsstrukturen als Versorgungsstandort ungeeignet.

Für die Hinterliegergrundstücke im Teilgebiet WA2 sind neben der Wohnnutzung Räume für freie Berufe zulässig. Mit dem Ausschluss aller darüber hinaus in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird der besonderen städtebaulichen Situation und der individuellen Erschließung Rechnung getragen. Die Zahl der zulässigen Wohnungen wurde im Teilgebiet WA2 auf eine Wohnung beschränkt. Damit wird möglichen Nutzungskonflikten innerhalb des Teilgebietes WA2 mit der gewählten individuellen Erschließung vorgebeugt. Die Regelung der individuellen Erschließung ist für den jeweiligen

Grundstückseigentümer angemessen, da sich eine Nutzung des jeweiligen rückwärtigen Grundstücksbereichs in seinem Zugriff befindet.

Die differierenden Festsetzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind städtebaulich begründbar und stellen sicher, dass die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes in seiner Gesamtheit gewahrt bleibt. Mit der Planung wird sichergestellt, dass neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch andere verträgliche Nutzungsarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Das geplante Nutzungsprofil des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes unterscheidet sich in seiner Gesamtheit wesentlich von dem eines reinen Wohngebietes.

Die Gemeinde beabsichtigt, wie dargestellt, ganze Gebäude, die ausschließlich durch Ferienwohnungen genutzt werden können, auszuschließen. Gemäß § 13a BauNVO gehören Ferienwohnungen entweder in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 13a Satz 1 BauNVO) oder sie können zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (§ 13a Satz 2 BauNVO) gehören. In allgemeinen Wohngebieten sind Ferienwohnungen somit ausnahmsweise zulässig. Die Gemeinde trifft hierzu eine abweichende Festsetzung, in dem sie bestimmt, dass Ferienwohnungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören können, ausnahmsweise nur im Teilgebiet WA1 zugelassen werden können. Mit dieser Festsetzung hat die Gemeinde ebenso klargestellt, dass Ferienwohnungen, die zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gehören, auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können, so dass ein ganzes Gebäude nicht als Ferienwohnung genutzt werden kann.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16-19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max),
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH max)

in der Nutzungsschablone bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (Teilgebiet WA1) wird mit 0,3 festgesetzt. Das entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde für den Ortsteil Admannshagen. Diese Zielsetzungen wurden bereits in anderen Bebauungsplänen im Ortsteil Admannshagen berücksichtigt. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden. Das entspricht dann einer GRZ von 0,45. Diese Festsetzung berücksichtigt den vorhandenen baulichen Bestand und lässt geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zu.

Die Grundflächenzahl in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (Teilgebiet WA2) wird mit 0,2 festgesetzt. Die Festsetzung der reduzierten GRZ von 0,2 entspricht der Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft und der städtebaulich gewollten lockeren Bauungsstruktur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,2 darf durch die

in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden. Das entspricht dann einer GRZ von 0,3. Selbst bei der Berücksichtigung der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl wird die Obergrenze des § 17 BauNVO nicht erreicht. Dies trägt im Wesentlichen zur Sicherung eines hohen Grünanteils in dem Baugebiet in Siedlungsrandlage bei und berücksichtigt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, hier die Firsthöhe, wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Als obere Abgrenzung der baulichen Anlage kommen als Bezugspunkt regelmäßig die Traufhöhe und die Firsthöhe in Betracht. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen werden festgesetzt, um dauerhaft Einfluss auf die Höhenregelung und die bauliche Ausgestaltung der Dächer der Hauptgebäude zu nehmen. Hierbei unterscheidet die Gemeinde zwischen den bestandssichernden Festsetzungen innerhalb des Teilgebietes WA1 und den dahinter zurückbleibenden Festsetzungen innerhalb des Teilgebietes WA2.

Insgesamt dient die Festsetzung der Berücksichtigung des Bestandes und der Einbindung der geplanten Bebauung in die Umgebung. Mit der geplanten Bebauung wird die bereits vorhandene Bebauungsstruktur im Ortsteil Admannshagen aufgegriffen und unter Berücksichtigung der Siedlungsrandlage fortgesetzt. Um die Errichtung technisch notwendiger Anlagen zu ermöglichen wurden Ausnahmeregelungen zur Überschreitung der zulässigen Höhe getroffen.

5.3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Durch die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen parallel zur freien Landschaft und die Aufnahme der Bebauungsstruktur der straßenbegleitenden Bebauung soll für die zukünftige Bebauung eine homogene Grundstruktur vorgegeben werden. Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an der Firstrichtung der angrenzenden Bebauung und ist dadurch städtebaulich begründet.

5.3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise

Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung trägt der städtebaulichen Zielsetzung Rechnung, hier eine lockere Bebauung zu erreichen. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind somit unzulässig. Es gilt die offene Bauweise. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Flächen dürfen die baulichen Anlagen der Hauptnutzungen errichtet werden. Die festgesetzten Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 5,00 m zu der

öffentlichen Verkehrsfläche Pappelallee und sollen somit die Freihaltung der ortsbildprägenden Vorgartenbereiche sicherstellen.

Die festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen nehmen die Bebauungsstruktur des Haselweges auf. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um ein zu weites nach hinten Rücken der Baukörper zu verhindern. Damit wird die Bebauungsstruktur des Haselweges fortgeführt und ein Grünbereich in Siedlungsrandlage zum Übergang in die freie Landschaft gewährleistet.

5.3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§12 und 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Teilgebiet WA1 sollen die Freihaltung von zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Vorgartenbereichen sicherstellen. Bei dem sogenannten Vorgartenbereich handelt es sich um die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen auf der gesamten Breite des Grundstücks. Die Vorgartenbereiche sollen zu Gunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes freigehalten werden. Der Vorgartenbereich bleibt so städtebaulich definiert und soll nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden. Die Ausnahmen wurden geregelt. Als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch stationäre Geräte (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in den Vorgartenbereichen unzulässig.

Mit dieser Festsetzung wird zudem klargestellt, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein können. Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind die definierten Wurzelschutzbereiche (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) von Bebauung freizuhalten. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.

Die Errichtung von Nebengebäuden als Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO ist zwischen rückwärtiger Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze auf eine Grundfläche von 50 m² beschränkt. Die Gemeinde trifft diese Festsetzung um den Übergang in die freie Landschaft nicht durch eine Häufung und Überdimensionierung von Nebengebäuden zu beeinträchtigen. Insgesamt dient diese Festsetzung der Ortsbildgestaltung und Sicherung von Freiräumen. Die bereits vorhandenen Nebenanlagen/ Nebengebäuden sind im Bestand vorhanden und unterliegen dem Bestandsschutz. Langfristig besteht für die am nördlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes vorhandenen Nebengebäude die Zielsetzung des Rückbaus.

5.3.6 Größe der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Um eine entsprechend lockere Bebauung zu erzielen, wird im Plangebiet innerhalb des Teilgebietes WA2 eine Mindestgröße von 1.000 m² je Baugrundstück festgesetzt. Hierunter ist die jeweilige grundstücksbezogene, zugehörige Baugebietsfläche zu verstehen. Diese muss im Teilgebiet WA2

mindestens 1.000 m² betragen. Ziel der Gemeinde ist es, einer zusätzlichen Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen entgegenzuwirken, um eine Überlastung der vorhandenen Erschließungssysteme zu verhindern. Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass eine sogenannte 3. Reihe in dem Plangebiet nicht entstehen kann und eine Aufteilung in zu kleine Baugrundstücke nicht erfolgen kann. Ziel ist es darüber hinaus, das Beeinträchtigungspotenzial der Vorderliegergrundstücke gering zu halten.

5.3.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (Teilgebiet WA1) mit maximal zwei Wohnungen begrenzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (Teilgebiet WA2) mit maximal eine Wohnung begrenzt. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die Wohnungsanzahl und damit die Nutzungsintensität in dem rückwärtigen Grundstücksbereich begrenzt wird. Das städtebauliche Konzept mit der Regelung der individuellen Erschließung ist auf eine geringe Nutzungsintensität der Hinterliegergrundstücke ausgelegt.

5.3.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Pappelallee“. Es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme der öffentlichen Verkehrsfläche, um die Anbindung der Grundstücke an die öffentliche Straße darzustellen.

Die vorhandene Bebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (Teilgebiet WA1) ist bereits über Grundstückszufahrten an die Pappelallee angebunden. Die Hinterliegergrundstücke können über die bereits vorhandene oder bei Bedarf auch über eine separate Grundstücksanbindung erschlossen werden. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke über eine Baulast ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei möglichen Doppelzufahrten nicht der Eindruck einer Straßenanbindung entstehen darf. Angestrebt ist eine Doppelnutzung der Zufahrt. Konfliktmindernd für die vorgesehene individuelle Erschließung wirkt sich aus, dass die Pappelallee Bestandteil der Tempo 30-Zone ist.

Die notwendigen Müllbehältersammelplätze werden auf den privaten Grundstücken an der Pappelallee berücksichtigt. Die Müllbehälter sind ansonsten auf dem eigenen Grundstück unterzubringen und nur am Entsorgungstag an den dafür vorgesehenen Plätzen abzustellen. Es handelt sich somit um eine kurzzeitige Nutzung dieser Müllbehälterstandplätze, so dass eine Sichtbehinderung aufgrund der Anordnung der Müllbehälterstandplätze und deren temporäre Nutzung bei sachgerechtem Gebrauch dieser Standplätze in der Regel nicht zu erwarten ist.

5.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 3 LBauO M-V)

Der § 9 Abs. 4 BauGB regelt die Aufnahme auf Landesrecht beruhender Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen macht hier von der Möglichkeit des § 86 LBauO M-V Gebrauch. Nach Einschätzung der Gemeinde genügen in einem vordergründig dem Wohnen dienenden Baugebiet diese geringeren Anforderungen, ohne jedoch den städtebaulichen Gesamteindruck zu stören.

5.4.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Die Gemeinde hat sich auf die Festsetzung der Dachform beschränkt. Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich der Dachform in die Bestandsbebauung einfügen. Im Sinne eines einheitlichen städtebaulichen Gesamtbildes berücksichtigt die Dachform der straßenbegleitenden Bebauung den städtebaulichen Bestand. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird ein breiteres Spektrum an Dachformen für die Hauptgebäude zugelassen, da diese Gebäude hinter der straßenbegleitenden Wohnbebauung zurückbleiben.

5.4.2 Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Die Festsetzung der Anzahl der Stellplätze je Wohnung dient städtebaulichen und verkehrlichen Erfordernissen. Die Festsetzung von zwei Stellplätzen je Wohnung erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen bestimmt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, dass die notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken herzustellen sind. Dies soll der Vermeidung von städtebaulichen Missständen durch das Abstellen der Fahrzeuge innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen.

5.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

5.5.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung 1.1

Für die Rodung von 23 Einzelbäumen (Nr. 4-6, Nr. 8-10, Nr. 25, Nr. 35-42, Nr. 47-49, Nr. 61, Nr. 65, Nr. 70-71, Nr. 75) sind insgesamt 21 Ausgleichspflanzungen zu erbringen.

Die 21 Ausgleichspflanzungen sind innerhalb des Plangebietes anzupflanzen. Die Ausgleichspflanzungen sind auf dem entsprechenden Grundstück, auf dem die Rodungen erfolgen, umzusetzen.

3 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/29, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/27, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

8 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/25, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,
4 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/24, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,
1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/22, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,
1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/21, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,
2 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/20, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen und
1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/19, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen umzusetzen.

Für alle 21 Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume, in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm (Laubbäume) oder dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 10 – 12 cm (Obstbäume), gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß Pflanzliste unter Punkt II.2.1 zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Begründung

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Ausgleichspflanzungen den Vorgaben für die Kompensation gemäß des Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) entsprechen. Weiterhin wird mit der Festsetzung gesichert, dass die Ausgleichspflanzungen eingriffsnah umgesetzt werden.

5.5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung 2.1

Für die Ausgleichspflanzungen für Baumrodungen gemäß Punkt II.1.1 sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden:

Laubbäume 2. Ordnung:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Obstbäume, alter Sorten:

- Walnuss (*Juglans regia*),
- Apfel (*Malus*), z.B. „Pommerscher Krummstiel“, „Berliner Schafsnase“,
- Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,
- Kirsche (*Prunus*), z.B. „Dönissens Gelbe Knorpelkirsche“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

Begründung

Die für die Ausgleichspflanzungen zu verwendenden Arten wurden gemäß den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des

Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) festgesetzt.

5.5.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Textliche Festsetzung 3.1

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

Begründung

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass der vorhandene Baumbestand als gebietsprägende Elemente sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tierarten erhalten bleiben.

6. Ausgleichs- und Ersatzbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13b BauGB aufgestellt. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diese Regelung gilt auch für Bebauungspläne nach § 13b BauGB. Die Belange von Natur und Landschaft sind dennoch in der Planung zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ergeben sich Auswirkungen auf den vorhandenen Baumbestand. Die Eingriffe in den Baumbestand werden nachfolgend ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

6.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V). Demnach sind Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Ausgeschlossen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen Linden und Buchen (vgl. § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V).

Gemäß § 18 NatSchAG M-V Abs. 2 sind „[...] die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die untere Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Der Verursacher ist dabei verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten. Eingriffe in den Baumbestand gemäß § 18 NatSchAG M-V werden gemäß Baumschutzkompensationserlass bewertet.

Weiterhin werden Eingriffe in Bäume, unabhängig ihres Schutzstatus, ab einem Stammumfang von 50 cm gemäß Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf den Baumbestand werden einzelfallbezogen auf der Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses bewertet und kompensiert.

6.2 Baumbestand

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand unterliegt nicht dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V.

Bei der Erstellung der Plangrundlage war die Eiche auf dem Grundstück mit der Hausnummer 4, gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 17.02.2020, nicht mehr in der Örtlichkeit vorhanden.

Sowohl in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (Teilgebiet WA2) als auch im bereits straßennahen, bebauten Bereich (Teilgebiet WA1) sind Bäume von einer Rodung betroffen bzw. es erfolgen Eingriffe in den Wurzelschutzbereich. Die Bäume, die sich innerhalb bzw. angrenzend an die überbaubaren Grundstücksflächen im Teilgebiet WA2 befinden, sind künftig fortfallend in der Planzeichnung dargestellt und der Eingriff wird nachfolgend bilanziert.

Die Bäume, die sich im geplanten Teilgebiet WA1 befinden, sind als Bestandsbäume in der Planzeichnung dargestellt und der Eingriff durch Rodung bzw. in den Wurzelschutzbereich wird für den Bedarfsfall als Rodung nachfolgend bilanziert.

6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Rodungen

Die angegebenen Daten zum Stammdurchmesser und Kronendurchmesser wurden dem Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 im Höhensystem DHHN92 und dem Lagesystem ETRS89/UTM33, erstellt durch das Vermessungsbüros Dipl.-Ing (FH) Michael Krätschel Friedrich-Barnewitz-Straße 1, 18119 Warnemünde mit Stand vom 24.04.2020 entnommen. Die Stammumfänge wurden mithilfe der Formel des Kreisumfangs ($U = \pi d$) errechnet.

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 Baumschutzkompensationserlass ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1, bei Stammumfängen von > 150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:2 und bei Stammumfängen von > 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:3 zu erbringen.

Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüberhinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung an den Landkreis Rostock zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 480,00 Euro pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind an den Landkreis Rostock zu zahlen (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Somit ergibt sich für die Rodung der betroffenen Gehölze folgender Kompensationsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand

Baum Nr.	Flurstück	Art	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang [cm] berechnet aus Vermessung	Kronendurchmesser [m]	BNT	Lage gemäß Planung Stand Vorentwurf	Schutz (§ 18)	Planung Stand Vorentwurf	Ausgleich da innerhalb/naher Baugrenze	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
1	56/29	Blautanne	0,3	94	5	Hausgarten	Teilgebiet WA1	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-
2	56/29	Obst	0,5	157	10	Hausgarten	Teilgebiet WA1 nahe Baugrenze	-	ggf. Rodung	x	1:2	2	1	1
3	56/29	Obst	0,35	110	6	Hausgarten	Teilgebiet WA1 innerhalb Baugrenze	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-
4	56/29	Obst	0,15	47	3	Hausgarten	Teilgebiet WA 2 nahe Baugrenze	-	Rodung	x	*	-	-	-
5	56/29	Obst	0,15	47	3	Hausgarten	Teilgebiet WA 2 nahe Baugrenze	-	Rodung	x	*	-	-	-
6	56/29	Obst	0,15	47	3	Hausgarten	Teilgebiet WA 2 nahe Baugrenze	-	Rodung	x	*	-	-	-
8	56/29	Obst	0,2	63	4	Hausgarten	Teilgebiet WA2 innerhalb Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
9	56/29	Obst	0,2	63	4	Hausgarten	Teilgebiet WA2 innerhalb Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
10	56/29	Obst	0,2	63	4	Hausgarten	Teilgebiet WA 2 nahe Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
23	56/27	Obst	0,4	126	5	Hausgarten	Teilgebiet WA1 innerhalb Baugrenze	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-

Baum Nr.	Flurstück	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] berechnet aus Vermessung	Kronendurchmesser [m]	BNT	Lage gemäß Planung Stand Vorentwurf	Schutz (§ 18)	Planung Stand Vorentwurf	Ausgleich da innerhalb/naher Baugrenze	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
24	56/27	Birke	0,45	141	8									
24a	56/27	Birke	0,45	141	8	Hausgarten	Teilgebiet WA1 innerhalb Baugrenze	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-
24b	56/27	Birke	0,45	141	8	Hausgarten	Teilgebiet WA1 innerhalb Baugrenze	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-
25	56/27	Tanne	0,35	110	9	Hausgarten	Teilgebiet WA2 Krone nahe Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
29	56/8	Kiefer	0,35	110	6	Hausgarten	Teilgebiet WA1 Krone nahe Baugrenze	-	ggf. Rodung	x	1:1	1	1	-
30a	56/8	Blautanne	0,2	63	5	Hausgarten	Teilgebiet WA1 Krone nahe Baugrenze	-	ggf. Rodung	x	1:1	1	1	-
30b	56/8	Blautanne	0,2	63	5	Hausgarten	Teilgebiet WA1 Krone nahe Baugrenze	-	ggf. Rodung	x	1:1	1	1	-
31	56/8	Kiefer	0,4	126	5	Hausgarten	Teilgebiet WA1 innerhalb Baugrenze	-	ggf. Rodung	x	1:1	1	1	-
32	56/25	Obst	0,2	63	5	Hausgarten	Teilgebiet WA1 innerhalb Baugrenze	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-
33	56/25	Weide	0,35	110	3	Hausgarten	Teilgebiet WA1 innerhalb Baugrenze	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-

Baum Nr.	Flurstück	Art	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang [cm] berechnet aus Vermessung	Kronendurchmesser [m]	BNT	Lage gemäß Planung Stand Vorentwurf	Schutz (§ 18)	Planung Stand Vorentwurf	Ausgleich da innerhalb/naher Baugrenze	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
34	56/25	Obst	0,5	157	7	Hausgarten	Teilgebiet WA1 innerhalb Baugrenze	-	ggf. Rodung		1:2	2	1	1
35	56/25	Obst	0,2	63	5	Hausgarten	Teilgebiet WA2 innerhalb Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
36	56/25	Obst	0,25	79	6	Hausgarten	Teilgebiet WA2 innerhalb Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
37	56/25	Nadelbaum	0,3	94	5	Hausgarten	Teilgebiet WA2 innerhalb Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
38	56/25	Nadelbaum	0,3	94	5	Hausgarten	Teilgebiet WA2 nahe Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
39	56/25	Nadelbaum	0,3	94	5	Hausgarten	Teilgebiet WA2 nahe Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
40	56/25	Obst	0,2	63	4	Hausgarten	Teilgebiet WA2 innerhalb Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
41	56/25	Obst	0,2	63	4	Hausgarten	Teilgebiet WA2 innerhalb Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
42	56/25	Obst	0,2	63	4	Hausgarten	Teilgebiet WA2 nahe Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
47	56/24	Obst	0,5	157	8	Hausgarten	Teilgebiet WA2 innerhalb Baugrenze	-	Rodung	x	1:2	2	1	1

Baum Nr.	Flurstück	Art	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang [cm] berechnet aus Vermessung	Kronendurchmesser [m]	BNT	Lage gemäß Planung Stand Vorentwurf	Schutz (§ 18)	Planung Stand Vorentwurf	Ausgleich da innerhalb/naher Baugrenze	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
48	56/24	Obst	0,3	94	5	Hausgarten	Teilgebiet WA2 innerhalb Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
49	56/24	Obst	0,4	126	9	Hausgarten	Teilgebiet WA2 innerhalb Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
52	56/23	Tanne	0,7	220	10	Hausgarten	Teilgebiet WA1 innerhalb Baugrenze	-	ggf. Rodung	x	1:2	2	1	1
53	56/23	Obst	0,35	110	6	Hausgarten	Teilgebiet WA1 innerhalb Baugrenze	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-
54	56/23	Tanne	0,3	94	6	Hausgarten	Teilgebiet WA2 innerhalb Baugrenze	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-
55	56/23	Tanne	0,3	94	6	Hausgarten	Teilgebiet WA2 innerhalb Baugrenze	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-
56	56/23	Tanne	0,3	94	6	Hausgarten	Teilgebiet WA2 innerhalb Baugrenze	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-
56a	56/23	Tanne	0,3	94	6	Hausgarten	Teilgebiet WA1/WA2 innerhalb Baugrenze	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-
61	56/22	Obst	0,25	79	5	Hausgarten	Teilgebiet WA2 innerhalb Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
63	56/12	Nadelbaum	0,25	79	4	Hausgarten	Teilgebiet WA1 nahe Baugrenze	-	ggf. Rodung	x	1:1	1	1	-

Baum Nr.	Flurstück	Art	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang [cm] berechnet aus Vermessung	Kronendurchmesser [m]	BNT	Lage gemäß Planung Stand Vorentwurf	Schutz (§ 18)	Planung Stand Vorentwurf	Ausgleich da innerhalb/naher Baugrenze	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
64	56/21	Laubbaum	0,3	94	7	Hausgarten	Teilgebiet WA1 innerhalb Baugrenze	-	ggf. Rodung	x	1:1	1	1	-
65	56/21	Laubbaum	0,2	63	6	Hausgarten	Teilgebiet WA2 innerhalb Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
68	56/20	Laubbaum	0,25	79	6	Hausgarten	Teilgebiet WA1/WA2 innerhalb Baugrenze	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-
69	56/20	Laubbaum	0,25	79	6	Hausgarten	Teilgebiet WA1/WA2 innerhalb Baugrenze	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-
70	56/20	Laubbaum	0,25	79	7	Hausgarten	Teilgebiet WA2 nahe Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
71	56/20	Laubbaum	0,25	79	7	Hausgarten	Teilgebiet WA2 nahe Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
75	56/19	Tanne	0,25	79	4	Hausgarten	Teilgebiet WA2 innerhalb Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
Summe gesamt												47	43	4
davon Summe Rodung												21	20	1
davon Summe ggf. Rodung												26	23	3

* kein Ausgleich erforderlich, da STU < 50 cm

Für die künftig fortfallenden 23 Bäume (Nr. 4-6, Nr. 8-10, Nr. 25, Nr. 35-42, Nr. 47-49, Nr. 61, Nr. 65, Nr. 70-71, Nr. 75) sind 20 Ausgleichspflanzungen umzusetzen und für einen Baum ist eine Ersatzzahlung zu leisten.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat sich unter Berücksichtigung der oben dargelegten Wahlmöglichkeit für folgende Ausgleichspflanzungen und gegen eine Ersatzzahlung entschieden. Es sollen ausschließlich Ausgleichspflanzungen erfolgen.

Die 21 Ausgleichsanpflanzungen sind innerhalb des Plangebietes anzupflanzen. Die Ausgleichspflanzungen sind auf dem entsprechenden Grundstück, auf dem die Rodungen erfolgen, umzusetzen.

3 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/29, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/27, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

8 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/25, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

4 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/24, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/22, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/21, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

2 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/20, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen und

1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/19, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen umzusetzen.

Für die im Bedarfsfall zu rodenden Bäume innerhalb des Plangebietes (als Bestandsbäume in der Planzeichnung dargestellt), insgesamt 23 Einzelbäume, wären 23 Ausgleichspflanzungen umzusetzen und für drei Bäume wäre eine Ersatzzahlung zu leisten.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat sich unter Berücksichtigung der oben dargelegten Wahlmöglichkeit für folgende Ausgleichspflanzungen und gegen eine Ersatzzahlung entschieden. Es sollen ausschließlich Ausgleichspflanzungen erfolgen.

Die 26 Ausgleichsanpflanzungen sind innerhalb des Plangebietes anzupflanzen. Aufgrund der Eigentümergeleichheit sind die Ausgleichspflanzungen jeweils auf dem zukünftigen Grundstück, auf dem die Rodungen erfolgen bzw. auf dem zugehörigen rückwärtigen Grundstück, umzusetzen.

4 von 26 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/4, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen und zugehörigen zukünftigen Flächen im geplanten Teilgebiet WA1 bzw. auf dem Flurstück 56/29, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen im geplanten Teilgebiet WA2,

3 von 26 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/6, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen und zugehörigen zukünftigen Flächen im geplanten Teilgebiet WA1 bzw. auf dem Flurstück 56/27, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen im geplanten Teilgebiet WA2,

8 von 26 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/8, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen und zugehörigen zukünftigen Flächen im

geplanten Teilgebiet WA1 bzw. auf dem Flurstück 56/25, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen im geplanten Teilgebiet WA2, 7 von 26 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/10, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen und zugehörigen zukünftigen Flächen im geplanten Teilgebiet WA1 bzw. auf dem Flurstück 56/23, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen im geplanten Teilgebiet WA2, 2 von 26 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/12, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen und zugehörigen zukünftigen Flächen im geplanten Teilgebiet WA1 bzw. auf dem Flurstück 56/21, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen im geplanten Teilgebiet WA2 und 2 von 26 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/13, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen und zugehörigen zukünftigen Flächen im geplanten Teilgebiet WA1 bzw. auf dem Flurstück 56/20, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen im geplanten Teilgebiet WA2 umzusetzen.

Für alle 47 Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume, in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm (Laubbäume) oder dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 10 – 12 cm (Obstbäume), gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Laubbäume 2. Ordnung:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Obstbäume, alter Sorten:

- Walnuss (*Juglans regia*),
- Apfel (*Malus*), z.B. „Pommerscher Krummstiel“, „Berliner Schafsnase“,
- Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,
- Kirsche (*Prunus*), z.B. „Dönissens Gelbe Knorpelkirsche“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlage (Hauptgebäude) herzustellen.

6.4 Zusammenfassung

Mit der Umsetzung von insgesamt 21 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes auf den entsprechenden Eingriffsgrundstücken ist der Eingriff in den nicht geschützten Baumbestand vollständig kompensiert.

Die innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (Teilgebiet WA1 und Teilgebiet WA2) als Bestandsbaum dargestellten Einzelbäume können wahrscheinlich erhalten bleiben. Besteht ein Rodungsbedarf bzw. erfolgt ein Eingriff in den Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m), so gilt der in Tabelle 1 festgesetzte Ausgleich.

6.5 Aussagen zum Artenschutz

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen, so dass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben. Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt. Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist die Artenschutzfachliche Begutachtung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, erstellt durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Stand 17.12.2020.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. auf den unmittelbar angrenzenden Flächen.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien, die zu berücksichtigen sind und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich. Im Rahmen der Begutachtung der

abzubrechenden Nebengebäude werden möglicherweise CEF-Maßnahmen erforderlich.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dieser Begründung als separates Dokument in der Anlage beigelegt.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes und der rückwärtig zu erschließenden Grundstücke mit Trinkwasser über die geplanten Zuwegungen möglich.⁵ Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke ist über die privaten Erschließungswege/Wohnwege auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen. Die notwendige Sicherung der Versorgungsleitung erfolgt über vertragliche Vereinbarungen und Grunddienstbarkeiten. Die Einzelheiten der Erschließung sind im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens zwischen dem Bauherren und dem Zweckverband Kühlung abzustimmen.

7.2 Abwasserbeseitigung

Grundsätzlich ist die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes über die geplanten Zuwegungen möglich.⁶ Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke ist über die privaten Erschließungswege auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen. Die notwendige Sicherung der Entsorgungsleitungen erfolgt über vertragliche Vereinbarungen und Grunddienstbarkeiten. Die Einzelheiten der Erschließung sind im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens zwischen dem Bauherren und dem Zweckverband Kühlung abzustimmen.

7.3 Brandschutz/ Löschwasser

Der Feuerschutz in der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG M-V) vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Durch den Landkreis, Kreisordnungsamt, Brandschutzdienststelle wurde mitgeteilt, dass der Löschwasserbedarf mit 48 m³/h über 2 Stunden für den Grundschutz zu sichern ist. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus dem Netz der Trinkwasserversorgung. Die freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen sieht die Löschwasserbereitstellung und die Möglichkeit im Einsatzfall als gesichert an. Die Grundstücke beginnen in der 2. Reihe in einer Entfernung von etwa 45 m zur Pappelallee. Aus Sicht der Gemeinde ist die Zufahrt für die Feuerwehr für die Hinterliegergrundstücke über das jeweilige Vorderliegergrundstück gegeben. Die freiwillige Feuerwehr hat im Rahmen der Abstimmungen mitgeteilt, dass im Bedarfsfall der Havarieeinsatz

⁵ Zweckverband Kühlung, Stellungnahme vom 04.02.2020.

⁶ Zweckverband Kühlung, Stellungnahme vom 04.02.2020.

möglich ist. Hier wird auch davon ausgegangen, dass die Löschfahrzeuge in der Regel in der Pappelallee abgestellt werden.

7.4 Elektroenergieversorgung

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wird durch die e.dis Netz GmbH mit Elektroenergie versorgt. Die Elektroenergieversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Vorhandene Versorgungsleitungen (Niederspannungskabel) liegen in der Pappelallee und werden für die energieseitige Erschließung der bestehenden Bebauung genutzt. Die Hausanschlüsse wurden bereits hergestellt.

Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke ist über die private individuelle Erschließung vorgesehen. Die Einzelheiten der Anbindung der Hinterliegergrundstücke an die Elektroenergieversorgung sind im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens zwischen dem jeweiligen Bauherren und dem Versorgungsträger abzustimmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Die geplante Trafostation soll innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Pappelallee realisiert werden. Der Standort ist aus Sicht der Gemeinde realisierbar. Für die damit verbundenen zusätzlichen Leitungsverlegungen ist ein Erschließungsvertrag mit der Gemeinde abzuschließen. Die Anforderungen sind vor Satzungsbeschluss zu regeln.

Die bekanntgegebene Mittelspannungsfreileitung⁷ befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches in einem Abstand von mehr als 20 m, so dass Beeinträchtigungen durch die Planung für die Gemeinde nicht erkennbar sind.

7.5 Gasversorgung

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wird durch die Stadtwerke Rostock GmbH mit Gas versorgt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bereits in der öffentlichen Verkehrsfläche bekanntgegebene Versorgungsleitungen sowie private grundstücksbezogene Hausanschlussleitungen. Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke ist über die private individuelle Erschließung vorgesehen. Die Einzelheiten einer Erschließung mit Erdgas sind im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens zwischen dem Bauherren und dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Anweisung „Schutz von Versorgungslagen“ der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH wird Anhang zu der Begründung.

7.6 Telekommunikation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bereits in der öffentlichen Verkehrsfläche bekanntgegebene Telekommunikationslinien der Telekom. Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke ist über die private individuelle Erschließung vorgesehen. Die Einzelheiten einer Anbindung der Grundstücke an das Netz der Telekom sind im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens zwischen dem Bauherren und dem Versorgungsträger abzustimmen.

⁷ e.dis Netz GmbH, Stellungnahme vom 29.01.2020.

7.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften des Landkreises Rostock und durch die beauftragten Abfallentsorgungsunternehmen.

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Somit kann die geordnete Zu- und Abfahrt, insbesondere für Müllfahrzeuge, gesichert werden. Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Flächen für die notwendigen Müllbehälterstandplätze vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine temporäre Nutzung der jeweiligen Fläche innerhalb des Vorgartenbereichs am Entsorgungstag.

Aus Sicht der Gemeinde ist die Bereitstellung der Abfallbehälter am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße ausreichend, da es sich lediglich um ein temporäres Bereitstellen handelt.

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8.1 Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Mit der Aufnahme dieser nachrichtlichen Übernahme werden die zukünftigen Bauherren über die Vorgehensweise bei zufälligen Funden von Bodendenkmalen informiert und auf das zu beachtende Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen.

8.2 Öffentliche Verkehrsfläche

Der Ausbau der Pappelallee ist im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt und stellt eine nachrichtliche Übernahme aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 dar. Randbereiche befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanes Nr. 2. Es handelt sich somit um die nachrichtliche Übernahme einer öffentlichen Verkehrsfläche (Gemeindestraße), um die Anbindung der Grundstücke an die öffentliche Straße darzustellen. Die Gemeinde berücksichtigt die im Bestand vorhandene konkrete Situation als nachrichtliche Übernahme. Die städtebauliche Erforderlichkeit der nachrichtlichen Übernahme der Erschließungsstraße begründet sich in der Darstellung des Anschlusses der Baugrundstücke an die öffentliche Straße.

9. Hinweise ohne Normcharakter

Die Hinweise ohne Normcharakter stellen Hinweise dar, die dem Verständnis des Bebauungsplanes dienen und im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

9.1 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Rostock als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Entsprechend der Stellungnahme der Behörde⁸ sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Sollten bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig.⁹

9.2 Vorbeugender Gewässerschutz

Entsprechend der Stellungnahme der Behörde¹⁰ sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

⁸ Landkreis Rostock, untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 31.01.2020.

⁹ Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Stellungnahme vom 17.02.2020.

¹⁰ Landkreis Rostock, untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 29.01.2020.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Abs. 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der zuständigen unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach Einzelfallprüfung entschieden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen durchzuführender Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

9.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

9.4 Gehölzschutzmaßnahmen

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

9.5 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und die Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

Mit der Aufnahme der allgemeinen Hinweise zum Artenschutz sollen zukünftige Bauherren auf die gesetzlichen Bestimmungen hingewiesen werden, um Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden. Im Zusammenhang mit artenschutzrechtlichen Belangen sind Gesetze und Verordnungen einzuhalten und z.B. vor einem zukünftigen Abriss von Gebäuden ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erforderlich.

9.6 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten

Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der Wohngebäude herzustellen.

Das Ausgleichserfordernis für Baumrodungen muss mit Rechtskraft des Bebauungsplanes feststehen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme, hier Ersatzpflanzungen, ist nach einem realisierten Eingriff zeitnah umzusetzen, somit ist die Maßnahme maßgeblich erst nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen. Vorgezogene Maßnahmen sind natürlich vorteilhaft.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gewährleistet, dass sich die geplante Wohnnutzung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt und einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft bildet. Mit der Planung wird der Nachfrage nach Wohnraum im Segment des individuellen Eigenheimbaus und dem Eigenbedarf in der Gemeinde nachgekommen. Der Eigenbedarf wird zusätzlich durch die Lage der Grundstücke begünstigt.

Mit der Umsetzung der Planung wird sich das Verkehrsaufkommen ganz geringfügig erhöhen, da maximal 11 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf den bisher gärtnerischen und individuell genutzten rückwärtigen Grundstücken zur Verfügung stehen. Die in zweiter Reihe gelegenen Grundstücke (Hinterliegergrundstücke) sollen über private Wohnwege, welche individuell auf dem Vorderliegergrundstück festgelegt werden können, erschlossen werden.

Im Ergebnis ist nicht davon auszugehen, dass mit der Wohnnutzung in der 2. Reihe städtebauliche Spannungen ausgelöst werden. Die umliegenden Wohnnutzungen werden nicht nachteilig beeinträchtigt.

10.2 Auswirkungen auf den Verkehr

10.2.1 Erschließungsvariante

Die Gemeinde verzichtet auf die Herstellung einer öffentlichen Straße. Für eine die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer belastende Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke in Verlängerung des Haselweges besteht kein Erfordernis. Die von der Gemeinde favorisierte Erschließungsvariante der Hinterliegergrundstücke über die dazugehörigen Vorderliegergrundstücke ist auf den Eigenbedarf in der Gemeinde ausgelegt und berücksichtigt die Eigenentwicklung vollumfänglich. Im Rahmen der Abwägung der Belange hat die Gemeinde nochmals alle möglichen Varianten aus ihrer Sicht überprüft und entscheidet sich unter Berücksichtigung des Flächenverbrauchs, der Flächenverfügbarkeit und der Kapazitätsentwicklung für die Variante, dass die Hinterliegergrundstücke über die Vorderliegergrundstücke über private Dienstbarkeiten erschlossen werden.

Für die Realisierung einer öffentlichen Erschließungsstraße ist die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen erforderlich, so dass eine kurzfristige Umsetzung der Planung und die Sicherung von Baugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung kurzfristig nicht gewährleistet werden kann. Die Herstellung einer öffentlichen Erschließungsstraße in Verlängerung des Haselweges würde zwangsläufig bei wirtschaftlicher Betrachtung (beidseitige Bebauung) zu einer Erhöhung der Bebauungsmöglichkeiten führen. Es würden ca. 22 Eigenheimbauplätze planungsrechtlich vorbereitet werden können. Damit wäre das Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen überschritten und die Planung würde den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen. Darüber hinaus stehen die Belange der Hansestadt Rostock einer über den Eigenbedarf hinaus gehenden Ausweisung von Bauplätzen entgegen.

10.2.2 Verkehrsentwicklung

Die zusätzlichen Verkehre für insgesamt 11 Baugrundstücke mit jeweils einer zulässigen Wohnung werden als unerheblich bewertet und können über die Pappelallee aufgenommen werden. Ein Teil der Verkehre wird über Admannshagen aufgenommen und ein Teil der Verkehre wird über den Weg zwischen Admannshagen und Lichtenhagen aufgenommen werden. Es handelt sich hier um eine eher untergeordnete Verkehrsmenge, die nicht zu einer sprunghaften Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen wird, sondern deutlich dem vorhandenen Verkehrsaufkommen untergeordnet sein wird. Verkehrsintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für die Verwaltung sowie Läden die der Versorgung des Gebietes dienen sind aus diesen Gründen ohnehin nicht zulässig. Die planbedingte Verkehrszunahme für maximal 11 Einfamilienhäuser mit eine zulässigen Wohnung liegt i.d.R. unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind für die Gemeinde nicht erkennbar.

10.3 Auswirkungen der Planung auf Umwelt Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB als Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6

BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Schutzgut Tiere, Pflanzen

Innerhalb des Plangebietes ist mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes und nicht mit dem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Innerhalb des Plangebietes und dessen Umgebung befinden sich keine Schutzobjekte nach § 18, § 19 und § 20 NatSchAG M-V. Mit der Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. Vor dem möglichen Abbruch von Nebengebäuden ist eine Überprüfung erforderlich, um den Nachweis zu erbringen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können, oder dass Maßnahmen erforderlich werden.

Mit der Realisierung der Planung wird von einem wahrscheinlichen Verlust von 23 Bäumen innerhalb des Plangebietes ausgegangen. Für den zu erbringenden Ausgleich wird aufgrund einer fehlenden Baumschutzsatzung der Gemeinde der Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 zugrunde gelegt. Es sind demnach 21 Ersatzbäume als dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm (Laubbäume) oder als dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 10 – 12 cm (Obstbäume) auf dem jeweiligen Eingriffsgrundstück zu pflanzen.

Ausgleich und Ersatz wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bestimmt und die Umsetzung wurde festgelegt. Mit der Umsetzung von insgesamt 21 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes auf den entsprechenden Eingriffsgrundstücken ist der Eingriff in den nicht geschützten Baumbestand vollständig kompensiert.

Für die im Bedarfsfall zu rodenden Bäume innerhalb des Plangebietes wurde der zu erbringende Ausgleich aufgrund des Baumschutzkompensationserlasses ermittelt. Der Ausgleich ist aufgrund der Eigentümergleichheit auf dem jeweiligen Eingriffsgrundstück bzw. auf dem zugehörigen rückwärtigen Grundstück zu erbringen. Es handelt sich hier nicht um notwendig deklarierte Fällungen, sondern um die Option, eine Fällung zu ermöglichen, wenn diese für die Realisierung des Bauvorhabens notwendig wird. Innerhalb des vorgegebenen Rahmens kann der Erhalt von Bäumen gewährleistet werden, da es sich nicht um notwendige, sondern nur um zulässige und zudem bilanzierte Fällungen handelt.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig bebaute Grundfläche. Durch die Neugestaltung der Gartengrundstücke und unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden neue Brutmöglichkeiten und Lebensräume geschaffen.

Schutzgut Boden, Fläche, Bodenschutz

Mit der Planung werden Flächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen beansprucht, die bisher gärtnerisch bzw. zu Erholungszwecken genutzt wurden.

Diese Fläche schließt unmittelbar an den Siedlungszusammenhang an und ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen als Wohnbaufläche vorgesehen.

Gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern wird die Bodenfunktion für die Böden im Plangebiet mit einer erhöhten Schutzwürdigkeit bewertet und als Optionsfläche für nachrangige bauliche Nutzung beschrieben. Der natürliche Bodenzustand und die natürliche Bodenfruchtbarkeit werden mit mittel eingeschätzt. Im Plangebiet sind Biotop- und Nutzungstypen des Siedlungsbereiches anzutreffen. Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Boden gemäß Anlage 1 der HzE sind demnach nicht im Plangebiet vorhanden. Die Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, besitzen somit nur eine allgemeine Bedeutung.

Mit der Realisierung der Planung erfolgt eine Zunahme des Versiegelungsgrades insbesondere der rückwärtigen Grundstücksbereiche, so dass die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung eingeschränkt werden. Die erforderlichen Bodenversiegelungen wurden auf das notwendige Maß begrenzt. Die Grundflächenzahl im Teilgebiet WA2 wird auf 0,2 begrenzt und ist mit Überschreitung durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,3 zulässig. Mit der vorgesehenen Flächenarrondierung und bereits anthropogen vorgenutzter Bereiche wird ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet und eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Erschließungsmaßnahmen vermieden.

Schutzgut Wasser

Wie bereits dargestellt, erfolgt mit der Realisierung der Planung eine Erhöhung der Versiegelung des Bodens und eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch die Vorhaben überbaubaren Flächen nicht betroffen. Gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist im Plangebiet eine geringe Geschüttheit des Grundwassers durch bindige Deckschichten mit einer Mächtigkeit von kleiner 5 m im Plangebiet gegeben. Weiterhin wird dargestellt, dass sich das Plangebiet in einem Gebiet ohne nutzbares Grundwasser (kein Grundwasserleiter vorhanden) befindet. Demnach hat die geringe Mächtigkeit der bindigen Deckschichten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Bezug auf das Grundwasser bei Umsetzung der Planung.

Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage in direkter Angrenzung an den bebauten Siedlungsraum. Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Es wird ein geringfügiges zusätzliches Verkehrsaufkommen im Plangebiet entstehen. Hierbei wird es sich vorrangig um Anwohnerverkehre handeln.

Aufgrund der geringen Verkehrszunahme und der Zunahme der Versiegelung im Plangebiet durch die Bebauung sind lokale Veränderungen des Kleinklimas anzunehmen, jedoch wegen der geringen Größe des Plangebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation nicht zu erwarten und eher nur kleinklimatisch wirksam. Mit der Festsetzung von Pflanzungen von Bäumen im Plangebiet werden negative Auswirkungen durch die zulässige

Versiegelung gemildert. Zudem wird die Nutzung erneuerbarer Energien durch die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen gefördert.

Mit der Realisierung der Planung sind keine wesentlichen Klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten, der Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB wird Rechnung getragen.

Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an den Siedlungskörper wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten entsprechen in ihren baulichen Ausnutzungskennziffern den der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung und runden das bestehende Siedlungsgefüge ab. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Siedlungsstruktur weiter vervollständigt und geht nicht über die vorhandene Bebauungstiefe des Haselweges hinaus. Die geplante Bebauung berücksichtigt den Übergang zur freien Landschaft. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erkennen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Ein vorsorglicher Hinweis bei möglichen Funden wurde berücksichtigt.

10.4 Kosten

Die Grundstücke sind über die vorhandene örtliche Erschließungsstraße Pappelallee erschlossen. Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke erfolgt über private Wohnwege die individuell festgelegt werden.

Die Erschließungskosten sind durch den jeweiligen Bauherren zu übernehmen. Für die medientechnische Erschließung der Baugrundstücke sind jeweils vertragliche Vereinbarungen mit den zuständigen Versorgungsträgern und dem jeweiligen Bauherren erforderlich.

Zur ausreichenden Versorgung der Baugrundstücke mit Elektroenergie ist die Errichtung einer neuen Trafostation und die dazugehörige Leitungsverlegung erforderlich. Die Aufwendungen sind hierfür vertraglich mit der e.dis Netz GmbH zu regeln und durch die Gemeinde auf die bevorteilten Grundstückseigentümer umzulegen.

10.5 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt eine Größe von ca. 2,75 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tab. 2: Flächenverteilung

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
Baugebietsflächen ▪ Allgemeines Wohngebiet	25.202,7
Verkehrsflächen als nachrichtliche Übernahme	2.264,8
Gesamtfläche des Plangebietes	27.467,5

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet „Pappelallee“ (nördlich der Pappelallee) in Admannshagen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 18.10.2021 gebilligt.

Admannshagen-Bargeshagen, den.....07. MRZ. 2022.....



.....
Uwe Leonhardt
Bürgermeister
der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen

durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

TEIL 3 Anlagen

Anlage 1: Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 17.12.2020.